

Mellom **Partene**

Astrid Flægstad, f. 03.08.1977 (Selger)

og

Frosta kommune, org nr 944 482 253 v/ordføreren (Kjøper)

er dags dato inngått følgende

Avtale om kjøp av tunet på "Logtun Ytre"

1. Bakgrunn for avtalen

1.1. Tunet på eiendommen «Logtun Ytre», gnr. 92, bnr. 1 i Frosta kommune ligger plassert mellom Logtun kirke og Tinghaugen. Kirken og Tinghaugen er steder med historisk verdi.

Det har i mange år vært et samarbeid mellom eieren av eiendommen og kommunen knyttet til tilretteleggelse for allmennhetens besøk.

1.2. Frosta kommune ønsker å erverve tunet med påstående bygninger som ledd i videre utvikling av de historiske stedene.

2. Salgsobjekt, forbehold om fradeling mv

2.1. Salgsobjektet er tunet med påstående bygninger, på eiendommen "Logtun Ytre", gnr. 92, bnr. 1 i Frosta kommune med tilliggende rettigheter og forpliktelser. (Eiendommen)

2.2. Tunet med tilhørende areal må før overdragelsen fradeles resten av eiendommen. Det fradelte tunet skal matrikuleres som egen eiendom.

Eiendommen som skal søkes fradelt er selve tunet og et nærmere bestemt område rundt dette, alt med påstående bygninger, som vist på kartutsnitt som er **vedlegg nr. 1** til denne avtale.

2.3. Fradelingen må skje etter reglene i jordloven og krever videre behandling etter reglene i plan- og bygningsloven.

2.4. Grunneier forplikter seg til å søke fradeling. Kommunen forestår alt øvrig arbeid inklusive oppmåling / matrikulering.

Kjøper forplikter seg til å oversende protokoller, med kartvedlegg, for oppmålingen til Selger.

2.5. Eiendommen avstås ved frivillig salg under erkjennelse av at Frosta kommune gjennom en eventuell regulering kan søke å etablere hjemmel for ekspropriasjon.

3. Vederlag m.v.

3.1. Kjøpesummen er avtalt til NOK 8 300 000,- - åttemillionertrehundretusen , - - 00/100 -.

3.2. Kjøpesummen er fremforhandlet med utgangspunkt i verditakst for Eiendommen fra 2015 som senere er justert for prisutvikling i 2019. Verditakstene er **vedlegg nr. 2 og nr. 3** til denne avtale.

3.3. Kjøpesummen skal fra avtaletidspunktet og frem til oppgjør faktisk skjer reguleres i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dersom det blir nedgang i konsumprisindeksen skal Kjøpesummen ikke reguleres.

Opprinnelig kontraktsindeks skal være indeksen ved underskrift på denne avtalen.

3.4. Som del av vederlaget er grunneier villig til å motta byggeklar tomt for oppføring av nytt bolighus beliggende som vist på kartutsnitt som er **vedlegg nr. 4** til denne avtale.

Tomten skal i så fall være regulert og byggeklar (grovplanert) med ferdig fremlagt veg, vann og kloakk til tomtegrensen. Dersom slik byggeklar tomt ikke kan stilles til disposisjon for Selger på det tidspunkt kjøpesummen forfaller til betaling for Kjøper har Selger ingen plikt til å vente og kan kreve Kjøpesummen utbetalt i penger.

Verdien av tomten kan settes lik tomteverdien for tunet, jf side 2 i **vedlegg nr 4, med NOK 550 000,-** (eksklusive dyrkamark og alle påstående bygninger og installasjoner) som avstås, slik at ny byggeklar tomt og tomten for tunet kan makeskiftes og gi mulig grunnlag for betinget skattefritak etter bestemmelsene i skatteloven. Dersom slik tomt blir en del av vederlaget skal tomtens verdi gå til fradrag i kjøpesummen beskrevet i pkt. 3.1 etter eventuell indeksregulering beskrevet i pkt. 3.2.

Dersom Selger oppnår betinget skattefritak etter skatteloven §§ 14-70, 14-71 eller på annet grunnlag, skal kjøpesummen beskrevet i pkt. 3.1 etter eventuell indeksregulering beskrevet i pkt. 3.2 og eventuelle justeringer for verdi av byggeklar tomt, reduseres tilsvarende spart skattebelastning for Selger. Refusjon av eventuelt spart skatt som følge av skattefritak vil overføres fra Selger til Kjøper innen 1 – en – måned etter endelig ligningsoppgjør for overdragelsesåret foreligger.

4. Oppgjør, forfall og omkostninger

- 4.1. Oppgjør skjer om mulig direkte mellom partene.
- 4.2. Selger forplikter seg til å medvirke til fradeling og overskjøting av salgsobjektet.
- 4.3. Kjøper betaler dokumentavgift og kostnader ved tinglysning.
- 4.4. Kjøper bærer selv alle kostnader ved regulering, fradeling, oppmåling m.v.
- 4.5. Kjøper dekker selgers kostnader til juridisk og regnskapsmessig bistand ved salget.

Kostnadene kan faktureres Kjøper direkte.

- 4.6. Kjøpesummen forfaller til betaling 14 dager etter at kommunen råder over finansiering for kjøpet forutsatt samtidig utstedelse av skjøte på Eiendommen. Kjøper forplikter seg til å holde Selger orientert om prosessen med å skaffe finansiering og skal varsle Selger straks finansiering er oppnådd.

Kjøpesummen betales til selgers konto.

- 4.7. Ved forsinket betaling svares lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

5. Kjøpers forbehold om finansiering.

- 5.1. Kjøper er avhengig av å skaffe finansiering for kjøpesummen.

Kjøper er pliktig til å avklare finansieringen så raskt som mulig.

- 5.2. Dersom det skulle vise seg at kjøper ikke klarer å oppnå finansiering er denne avtale nullitet og ingen av partene har lenger noe å kreve av hverandre, med unntak for at Kjøper skal betale alle kostnader beskrevet i pkt. 4.5 som Selger har hatt.

Fradelingsprosessen beskrevet i pkt. 2.2 til 2.4 skal ikke settes i gang før kommunen kan innta for finansiering av kjøpesummen.

- 5.3. Dersom finansiering ikke er oppnådd innen 30.09.2021 er avtalen i alle tilfelle nullitet og partene har ikke lenger noe å kreve av hverandre, med unntak for at Kjøper skal betale alle kostnader beskrevet i pkt. 4.5 som Selger har hatt.

6. Eiendommens stand - særlige bestemmelser

- 6.1. Salgsobjektene selges «som han er», jf. Avhendingsloven § 3-9.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende at den faste eiendom er i "vesentlig dårligere stand" enn det man hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene for øvrig, jfr. avhendingsloven § 3-9 første ledd andre punktum.

6.2. Kjøper har besiktiget og undersøkt Eiendommen.

6.3. Kjøper bærer selv all risiko for fradeling, oppmåling, regulering og enhver videre utnyttelse av salgsobjektet. Arealets grenser og endelig utstrekning fastsettes ved gjennomføring av fradeling og oppmålingsforretning. Avvik i endelig oppmålt areal gir ikke grunnlag for justering av Kjøpesummen.

6.4. Kjøper bærer selv all risiko for nødvendig omlegging av all infrastruktur herunder vann, avløp, elektriske kabler, telefonkabler, grøfter, veier og liknende.

6.5. Alle forhold vedrørende grunnforholdene og arkeologiske forhold er kjøpers ansvar og risiko

6.6. Kjøper skal overta eiendommen uten pengeheftelser.

Kjøper har gjort seg kjent med Grunnboka og dermed andre heftelser knyttet til salgsobjektet.

7. Dokumentoffentlighet

7.1. Grunneier er innforstått med at avtalen vil bli fremlagt ved politisk og forvaltningsmessig behandling av vilkårene for gjennomføring samt for å skaffe finansiering, og vil være et dokument omfattet av dokumentoffentlighet.

8. Tvisteløsning og overdragelighet

8.1. Tvister skal søkes løst i minnelighet.

Oppnås ikke enighet, bringes tvisten inn for de ordinære domstoler.

8.2. Eiendommens verneting vedtas som verneting for alle tvister som gjelder denne avtale.

8.3. Ingen part har rett til å overføre sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtale til annet rettssubjekt.

9. Antall eksemplar

Denne kontrakt in duplo, ett til hver av partene.

Frosta, 26/4 2019

For Frosta kommune
Trine Haug
Ordfører



 FROSTA KOMMUNE
ORDFØRER
7633 FROSTA

Frosta, 25/4 2019

Astrid Flægstad


